

2-Zimmer-Neubau mit Balkon & Loggia | provisionsfrei für Käufer



Objektnummer: 2992

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,05 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,26 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	245.055,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Livio Jelinek

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

T +43 664 938 78 24
H +43 664 938 78 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



16° EAST
real estate

• Weitere Wohnungen im Projekt auf Anfrage

PROVISIONSFREIE NEUBAUWOHNUNGEN

mit Außenflächen

PROJEKT-FAKTEN

30 Wohnungen Eigentum & Vorsorge	ca. 35-93 m² kompakt bis großzügig
Außenflächen Balkon · Loggia · Terrasse · Garten	Provisionsfrei für Käufer

LAGE, DIE IM ALLTAG FUNKTIONIERT

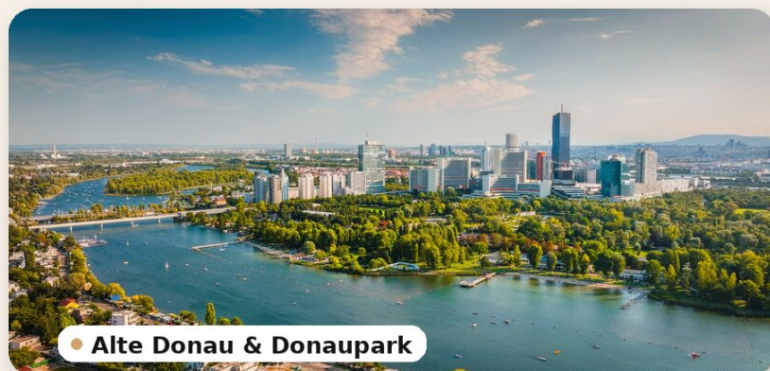
Billa Plus 170 m	Bim 25/26 210 m	Hofer 350 m
Waldpark 450 m	Alte Donau 1,2 km	U1 Kagraner 1,5 km

Distanzen ca. laut Projektunterlagen · Visualisierung/Symbolbild

16° EAST
real estate

WASSER · FREIZEIT · GRÜNRAUM

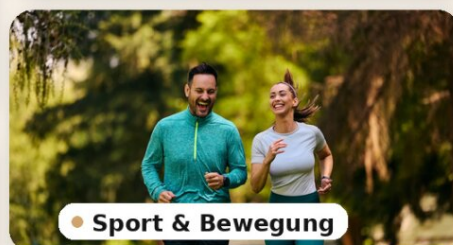
Alte Donau, Donaupark und aktive Naherholung



• Alte Donau & Donaupark



• Familienfreundlich



• Sport & Bewegung



• Freizeit am Wasser

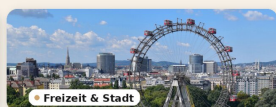
• Urban wohnen,
schnell im Grünen, nahe am Wasser
und gut angebunden

URBAN · WIEN · KULTUR

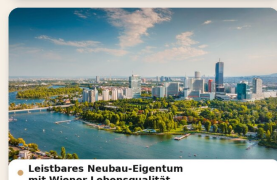
Stadtgefühl, Architektur und Freizeit in Reichweite



• Wien-Panorama



• Freizeit & Stadt



• Leistbares Neubau-Eigentum
mit Wiener Lebensqualität



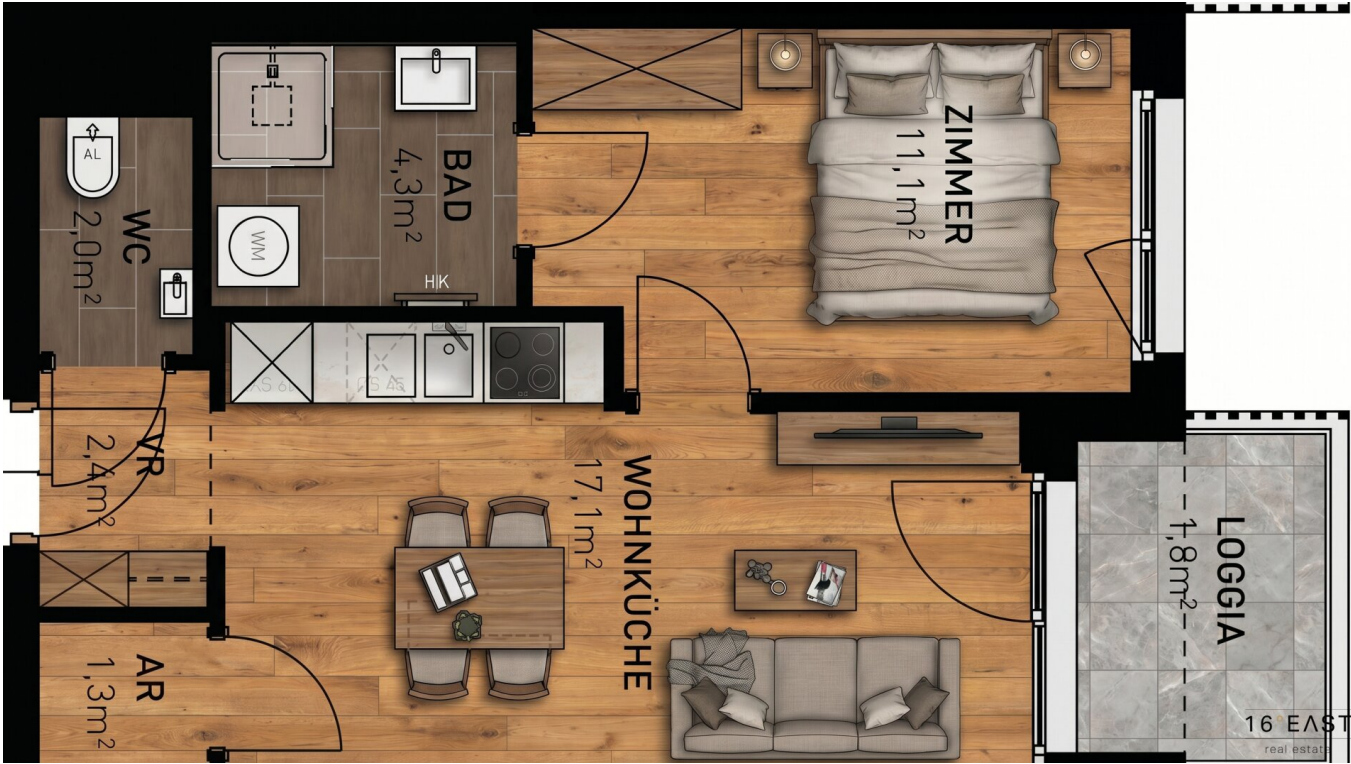
• Öffis



• Kultur



• Innenstadt



Objektbeschreibung

Diese kompakte **2-Zimmer-Neubauwohnung** eignet sich ideal für alle, die eine effiziente Eigentumswohnung mit zusätzlichem **Freiflächen-Plus** suchen.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** und bietet ca. **38,05 m² Wohnfläche**, einen ca. **2,56 m² großen Balkon** sowie eine ca. **1,84 m² große Loggia**. Gerade diese Kombination aus Balkon und Loggia macht die Wohnung spannender als viele klassische kompakte 2-Zimmer-Einheiten.

Der Grundriss ist auf effizientes Wohnen ausgelegt: **Wohnküche, separates Zimmer, Bad, Vorraum, Abstellraum/WC laut Plan sowie Balkon und Loggia**. Ein eigenes **Kellerabteil** ist ebenfalls zugeordnet.

Der große Vorteil: Der Kauf ist für Käufer **provisionsfrei** — die Provision wird vom Abgeber bezahlt.

Projekthighlights

- **30 moderne Eigentums- und Vorsorgewohnungen**
- **2 bis 4 Zimmer**
- Wohnflächen von ca. **35 m² bis ca. 93 m²**
- alle Wohnungen mit Außenfläche: **Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten**
- **Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar**
- **provisionsfrei für Käufer**
- weitere Wohnungen aus dem Projekt auf Anfrage verfügbar

Wohnungshighlights

- **Neubau / Erstbezug**
- **2 Zimmer**
- ca. **38,05 m² Wohnfläche**
- ca. **2,56 m² Balkon**

– ca. **1,84 m² Loggia**

– **Kellerabteil**

– **Lift im Haus**

Preise

– **Kaufpreis Eigennutzer: € 263.500**

– **Anlegerpreis netto: € 245.055 zzgl. USt.**

– optionaler Garagenstellplatz: **ab € 31.000**

– Fertigstellung voraussichtlich **30.06.2028**

Bei Fragen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme. Gerne beraten wir Sie auch zu weiteren verfügbaren Wohnungen aus dem Projekt und sind telefonisch auch am Wochenende erreichbar.

Hinweis

Alle Angaben, Flächen, Preise und Verfügbarkeiten erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den aktuell vorliegenden Projektunterlagen. Änderungen, Irrtümer, Druckfehler und Zwischenverwertung vorbehalten. Visualisierungen, Möblierungen und Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap